הרב אהרן פלדמן

משכיר שאינו מתקן את התקלות שבאחריותו

הקדמה

מאמר זה הוא מאמר שלישי מתוך ארבעה העוסקים בסוגיות יסוד בדיני שכירות דירה. ב'אמונת עתיך' 111 (עמ' 101–107) עסקנו בהגדרת השכירות, בדרכים שהיא נוצרת בהן ובדמי השכירות. בגיליון 113 (עמ' 77–83) דנו בחובה לספק דירה תקינה לשוכר, ובחובת התיקונים במקרה של תקלות. במאמר זה נעסוק בכלים העומדים לרשות השוכר, כאשר המשכיר אינו מתקן את התקלות שבאחריותו. במאמר האחרון בסדרה נעסוק בדרכי סיום השכירות ובאפשרות להעביר את השכירות לשוכר חלופי. בעתיד צפויים כל המאמרים להתפרסם בספר הכולל עניינים אקטואליים בחושן משפט, מנוסחים בשפה תמציתית ושווה לכל נפש, תוך נגיעה במנהג ובחוק במדינת ישראל כיום. כאשר ישנה **תקלה שתיקונה באחריות המשכיר**, אך הוא אינו עושה את המוטל עליו, עומדות בפני השוכר שלוש אפשרויות: לתקן בעצמו ולקזז את העלות מדמי השכירות; להפחית מדמי השכירות כל זמן שהתקלה לא תוקנה; ואף לבטל את החוזה ולפנות את הדירה לפני תום השכירות. נדון באפשרויות אלה.

א. תיקון על ידי השוכר וקיזוז מדמי השכירות

הפתרון הפשוט ביותר למצב הוא שהשוכר יתקן את התקלה בעצמו, או ישכור לשם כך בעל מלאכה מטעמו. אלא שיש לשאול: האם במקרה כזה השוכר יהיה זכאי לקבל החזר מהמשכיר, או לעכב אצלו חלק מדמי השכירות כנגד עלות התיקון, אף על פי שהמשכיר לא אישר לו לבצע את התיקון? כתשובה לשאלה זו, יש להקדים ולומר שעל פי הדין, אדם שגרם הנאה ממונית לחברו – זכאי לקבל בעבורה תשלום, אפילו אם לא סיכמו ביניהם מראש על תשלום. כך הם דברי הרמ"א (חו"מ סי' רסד סעי' ד):

> וכן כל אדם שעושה עם חבירו פעולה או טובה, לא יוכל לומר: בחנם עשית עמדי הואיל ולא צויתיך, אלא צריך ליתן לו שכרו.

לכן ברור שגם במקרה זה המשכיר יהיה חייב לשלם לשוכר על ההנאה שנגרמה לו מתיקון התקלה. השוכר רשאי גם לקזז את שווי ההנאה הזו מדמי השכירות, כפי שכתב המאירי (בית הבחירה בבא מציעא קא ע"ב): 'אם תקן שוכר מעצמו מנכה לו מן

בחזרה לעמוד התוכן

השכירות'.[1] כעת יש לשאול מה יהיה גובה ההחזר: האם השוכר יהיה זכאי להחזר הוצאות מינימלי ביותר, בעלות הנמוכה ביותר שניתן לבצע בה את התיקון, או שמא יהיה זכאי להחזר בעבור כל ההוצאות שהיו לו לצורך התיקון? שאלה זו נכונה באופן כללי לגבי כל אדם שהסב הנאה ממונית לחברו וזכאי לתשלום עליה, ולא סיכמו ביניהם מראש על מחיר. נושא זה מכונה בהלכה 'דין נהנה'.[2] לאור עקרונות דין נהנה, במקרה דנן יהיה הדין כך: אם השוכר הודיע למשכיר על התקלה, והמשכיר משתהה בתיקונה במשך זמן בלתי סביר (כל תקלה לפי עניינה) – רשאי השוכר להזמין איש מקצוע שיטפל בתקלה, ובכל מקרה יהיה זכאי להחזר על העבודה כפי המקובל בשוק, כדין 'יורד ברשות'.[3] אם השוכר לא הודיע למשכיר על התקלה, יהיה השוכר זכאי להחזר בגובה ההוצאות שהיה המשכיר מוציא לצורך תיקון התקלה בלבד. לכן אם המשכיר היה יכול לתקן את התקלה בעצמו והשוכר הזמין בעל מקצוע – השוכר יקבל החזר רק על חלקי החילוף. כמו כן, אם למשכיר יש ביטוח שאמור לשאת בעלות התיקון, השוכר לא יהיה זכאי להחזר מהמשכיר, ויהא עליו לשאת ולתת עם חברת הביטוח. לפיכך כדאי מאוד לשוכר להודיע למשכיר על התקלה, ולאפשר לו לתקן בתוך זמן סביר. חשוב לציין שבכל מקרה כדאי לשוכר לשמור תיעוד של סוג התקלה והתיקון, וקבלה על הסכומים ששילם. כמו כן כדאי לשוכר לקבל הצעות מחיר מכמה בעלי מלאכה, כדי שיידע מהו מחיר השוק.

ב. הפחתת שכר הדירה כאשר המשכיר התרשל

כאשר התקלה לא תוקנה, עשוי השוכר לדרוש הפחתה מדמי השכירות. האם דרישה זו מוצדקת? נבחן את המקרים השונים: כשהמשכיר היה צריך לתקן והתרשל במילוי חובתו, הרי שהפר את ההסכם בין הצדדים. התרשלות זו גרמה נזק לשוכר: הוא רצה לשכור דירה תקינה ושמישה, ולמעשה קיבל דירה מקולקלת. יתרה מזאת, דמי השכירות שנקבעו בהסכם היו בעבור דירה תקינה ולא בעבור דירה מקולקלת, ומתוך הנחה שאם יהיו תקלות – המשכיר יטפל בהן. לכן זכאי השוכר להפחתה מדמי השכירות.[4] לגבי שיעור ההפחתה, זו תהיה לפי ירידת ערך הדירה בשוק הדירות המושכרות, ובהתאם למשך הזמן שהתקלה לא טופלה. למשל, אם התקלקל המזגן, יהיה על המשכיר להוריד מדמי השכירות את הפער בין עלות שכירת דירה שיש בה מזגן לעלות שכירת כזו שאין

1. כך כתב גם נתיבות המשפט, ביאורים סי' שיב סעי' יא.
2. ראו רמ"א, חו"מ סי' רסד סעי' ד.
3. שהרי המשכיר צריך לספק לשוכר דירה ראויה למגורים. וכן פסקו עט יוסף שכירות בתשובה ג שבסוף הספר; משפטי התורה, ח"ב סי' עא אות יב. זהו גם הדין לפי חוק השכירות והשאילה סעיף 9א, 'לא תיקן המשכיר את הפגם תוך זמן סביר לאחר שקיבל על כך דרישה מאת השוכר, רשאי השוכר לתקן את הפגם ולדרוש מהמשכיר החזרת הוצאותיו הסבירות'.
4. עמק המשפט, שכירות עמ' תלו-תלז.

בחזרה לעמוד התוכן

בה מזגן. אם התקלה אינה מורידה מערך הדירה, לא יהיה השוכר זכאי להפחתה, אף שהתקלה עלולה להסב לו נזקים כספיים[5] או סבל.

ג. הפחתת שכר הדירה כאשר המשכיר לא התרשל

ישנם מקרים שבהם המשכיר לא התרשל, ויש לבחון אם גם בהם יוכל השוכר לדרוש הפחתה.

נדגים זאת בשני מקרים: במקרה הראשון עלות התיקון גבוהה מדמי השכירות, וכפי שראינו לעיל,[6] המשכיר חייב לתקן רק אם עלות התיקונים שווה לדמי השכירות שהשוכר שילם כמקדמה בתחילת חודש השכירות, או נמוכה מהם.[7] במקרה השני נוצר מצב שהמשכיר אינו חייב לטפל בו, כגון נזילה מהגג שתיקונה באחריות ועד הבית. בנוגע למקרים אלו ישנה מחלוקת בין הפוסקים. המחלוקת עוסקת במקרה דומה, שגם בו אין חובה לתקן – כאשר הבית כולו נפל. מקור הדיון בגמרא (בבא מציעא קג ע"א), שם מבואר שאם הבית המושכר נפל, אין על המשכיר חובה להעמיד בית אחר לרשות השוכר, כי המשכיר התחייב להעמיד לרשות השוכר דווקא את הבית שנפל, ולא בית אחר (מטעם זה המשכיר גם אינו מחויב לבנות מחדש את הבית שנפל – כי כבר יהיה זה בית אחר).

הראשונים נחלקו אם במקרה הזה, שהמשכיר אינו נותן בית חלופי לשוכר, עדיין צריך השוכר לשלם את דמי השכירות. לדעת הרמב"ן[8] על השוכר לשלם רק על התקופה שהתגורר בדירה, ולא על התקופה שאחר נפילת הבית. הריטב"א[9] מסביר שלדעת הרמב"ן, גם אם השוכר שילם כבר – על המשכיר להחזיר לו את כספו, וכן דעת הרא"ש.[10] לעומת זאת, לדעת רבנו שמשון ב"ר אברהם[11] על השוכר לשלם גם על התקופה שלאחר נפילת הבית: 'דברשותו נפל, דכל ימי שכירות הבית ברשותו...'. כלומר שכירות דירה דומה לקניית דירה, וכשם שהקונה בית אינו יכול לחזור בו מהעסקה אם הבית נפל, ועליו לשלם את כל דמי המכר, כך גם השוכר אינו יכול לחזור בו מהשכירות

5. כך למשל במקרה של דוד שמש: עלויות חימום מים בדוד חשמלי יקרות, ודוד שמש חוסך אותן. אך אם לקיומו או להיעדרו של דוד שמש אין השפעה על שווי הדירה בשוק הדירות – השוכר לא יוכל לדרוש הפחתה מדמי השכירות. לגבי עצם חובת התיקון במקרה כזה, ראו משפטי התורה, ח"ב סי' עא אות ד, ובפרט בהערה 3; עט יוסף, משפט השכירות במילואים והשמטות סי' ה סעי' יא; מקור חיים עם ליקוטי מילואי אורח חיים (מהד' הרב דזימיטרובסקי, ירושלים תשע"ג), סי' תלז הערה 86.
6. ראה במאמר הקודם באותו עניין, אמונת עתיך 113 (תשע"ז), עמ' 82 סעיף ד/1.
7. המקור לדין זה הוא נתיבות המשפט, סי' שיב ביאורים ס"ק יא, והוא כותב באופן כללי שבעל הבית משועבד לתקן רק עד גובה דמי השכירות שהשוכר שילם כמקדמה. למיטב הבנתי, היום נהוג לשלם בעבור חודש השכירות הקרוב מראש, ולכן המשכיר משועבד עד סך זה. אולם אם בשכירות מסוימת השוכר נתן מקדמה גדולה יותר – המשכיר משועבד לתקן עד גובה המקדמה הזו.
8. רמב"ן, ב"מ קג ע"א, ד"ה אי.
9. ריטב"א, ב"מ קג ע"א, ד"ה היכי דמי.
10. רא"ש, בבא מציעא פ"ח סי' לה.
11. מובא בתשובות מימוניות, משפטים סי' כז.

בחזרה לעמוד התוכן

אם הבית נפל, ועליו לשלם את כל דמי השכירות.[12] מחלוקת זו לא הוכרעה הלכה למעשה: ה'שלחן ערוך'[13] פסק כרמב"ן וכרא"ש, שעל השוכר לשלם רק על התקופה שהתגורר בבית, ואם שילם יותר – על המשכיר להחזיר לו את העודף. אולם האחרונים התלבטו בפירוש דברי הרמ"א.[14] לדעת הסמ"ע[15] ו'נתיבות המשפט'[16] – הרמ"א לא הכריע בין שתי השיטות, ולפיכך 'המוציא מחבירו – עליו הראיה'. ואילו לדעת 'ערוך השלחן'[17] גם הרמ"א פוסק כרוב הראשונים שהשוכר פטור מלשלם על התקופה שהבית חרב. בדומה לכך, בכל מקרה שבו התיקון אינו באחריות המשכיר, ישנה מחלוקת אם השוכר חייב במלוא דמי השכירות: לדעת ה'שלחן ערוך' השוכר חייב באופן חלקי בלבד, ואילו לדעת הסמ"ע ו'נתיבות המשפט' – 'המוציא מחבירו – עליו הראיה'.

ד. תקלה שלא תוקנה

פעולה נוספת, קיצונית יותר מאשר הפחתת דמי השכירות, היא ביטול השכירות כולה באופן חד צדדי, מצד השוכר. האם פעולה זו מוצדקת כאשר ישנה תקלה בדירה?

חשוב לציין שעצם קיומה של תקלה אינו מהווה עילה לביטול ההסכם, שהרי מטבע הדברים במהלך הזמן נוצרות תקלות שיש לתקן, ועל דעת כן השוכר שכר את הדירה. למשכיר עומדת הזכות לתקן את התקלה ולהעמיד דירה ראויה לשימוש, כפי שהתחייב.[18] אפילו אם המשכיר משתהה בתיקון התקלה, אין זו עילה שתצדיק תמיד את ביטול ההסכם, כי השוכר יכול לתקן בעצמו ולקזז מדמי השכירות.[19] אבל אם השוכר לא יכול לקזז מדמי השכירות את עלות התיקון, זכותו לבטל את ההסכם. למשל במקרה שכבר שילם למשכיר את כל דמי השכירות, ויצטרך לקבל החזרים מהמשכיר על התיקון.[20] יתר על כן, גם כאשר השוכר יכול לתקן ולקזז, אם המשכיר מפר באופן סדרתי

12. יש לציין שהרשב"א (שו"ת רבי שלמה בן אדרת ח"ב סי' שכח – זהו הרשב"א שחי בספרד, להבדיל מהרשב"א הצרפתי, רבי שמשון ב"ר אברהם משאנץ, המוזכר למעלה) פוסק ששכירות היא כמכר, ולכן כשהשוכר מת, על יורשיו להמשיך לשלם דמי שכירות, ולמרות זאת פוטר את השוכר במקרה שהבית נפל, שכן אומדן דעת הצדדים הוא שישנה מחויבות לשלם רק על התקופה שהבית ראוי למגורים.
13. שו"ע, חו"מ סי' שיב סעי' יז.
14. רמ"א, לשו"ע שם.
15. סמ"ע, לשו"ע שם ס"ק לד.
16. נתיבות המשפט, ביאורים לשו"ע שם ס"ק יג.
17. ערוך השלחן, חו"מ סי' שיב סעי' לו.
18. כך עולה בשו"ת הרא"ש, כלל צו סי' ו: במקרה שהובא לפניו, ראובן מכר בית לשמעון, ושמעון טען שהמכירה בטלה, משום שבבית חסרים חלונות ודלתות. הרא"ש השיב שאין זו עילה לבטל את המכירה, אלא צריך לנכות ממחיר הבית את עלות הדלתות והחלונות החסרים. כך נפסק גם בשו"ע וברמ"א, חו"מ סי' רלב סעי' ה; וכך פסק גם בשו"ת מכתם לדוד, חו"מ סי' י לענין שכירות.
19. כיוון שהשוכר יכול לתקן ולקזז, אין צידוק לביטול הסכם השכירות, אף שהמשכיר אינו ממלא את חובותיו. ראו באריכות בהערות 20 ו-21.
20. את הקביעה שהשוכר רשאי לבטל הסכם מכיוון שנאלץ להוציא כספים מכיסו ולקבל עליהם החזרים מהמשכיר, ניתן לבסס על ההלכה שנאמרה בדיני בדיקת חמץ: הגמרא בפסחים ד ע"ב דנה באדם ששכר בית שהוא בחזקת בדוק מחמץ ונמצא שאינו בדוק, ופוסקת שבמקרה כזה השכירות אינה

בחזרה לעמוד התוכן

את חובתו לתקן את התקלות בדירה, תתקבל טענת השוכר שההסכם הופר,[21] ולכן זכותו לבטלו.[22]

כאשר אי אפשר לתקן את התקלה בזמן סביר,[23] והיא מקשה מאוד על השוכר[24] – יוכל השוכר לבטל את השכירות.

בטלה, משום שנוח לשוכר לעשות מצווה בגופו ובממונו. הרמב"ן (הובא במגיד משנה, הל' חמץ ומצה פ"ב הל' יח) מסביר שבמקום שבו נהוג לשלם לשליח שבודק את החמץ, על המשכיר להחזיר לשוכר את הוצאות הבדיקה, וכן פסק הרמ"א, לשו"ע או"ח סי' תלז סעי' ג. מכאן עולה שדווקא משום שנוח לאדם לקיים את מצוות בדיקת חמץ – השכירות אינה בטלה, אבל לולא מצווה זו היה השוכר רשאי לבטל את השכירות. כדי שהלכה זו לא תסתור את דברי הרא"ש (לעיל הערה 18) שכשניתן לתקן אין מבטלים את המקח אף שאין מצווה, מבאר המגן האלף, או"ח סי' תלז ס"ק ג, שיש להעמיד שהגמרא מדברת על מקרה שהשוכר כבר שילם את דמי השכירות ועתה הוא נאלץ לשלם סכום נוסף על הבדיקה. דווקא מכיוון שמדובר בבדיקה שהיא מצווה – השוכר לא יכול לבטל את המקח, אלא המקח קיים ויקבל החזר מהמשכיר. אבל במקרה של תיקון שאינו מצווה, השוכר רשאי לבטל את המקח אם כבר שילם את דמי השכירות, ואינו מחויב להוציא הוצאות נוספות מכיסו כדי לתקן. רק אם לא שילם ויכול לקזז מראש את מחיר התיקון, אינו יכול לבטל השכירות, ובמקרה כזה עסקה תשובת הרא"ש.

21. גם את ההלכה שניתן לבטל הסכם משום שאחד הצדדים נאלץ לטרוח ניתן לבסס על סוגיית בדיקת חמץ שהובאה בהערה הקודמת: בגמרא מבואר שבמצב שבו השוכר נאלץ לבצע בדיקת חמץ בעצמו, בניגוד להבנות שנתגבשו בהסכם השכירות, אין לו זכות לבטל את השכירות, על אף הטרחה שנוספה לו מבדיקת החמץ. אביי מנמק זאת בכך ש'ניחא ליה לאיניש לקיומי מצוה בגופיה'. כיוון שנוח לאדם לעשות מצווה בגופו, לא הייתה כוונתו לתלות את ההסכם בכך שהבית יהיה בדוק מחמץ. נמצא שבמקום שבו אין מצווה בטרחה, כמו במקרה דנן – תהיה לשוכר הזכות לביטול העסקה, כי טרחה כזו אינה נחשבת לטרחה מרובה בדעת בני אדם (בניגוד לבדיקת חמץ שהטרחה בה מרובה ומצריכה דקדוק גדול, כמו שכתבו התוספות פסחים ד ע"ב ד"ה הימנוהו). רק אם ישנה הפרה חוזרת ונשנית של חובת התיקונים הופכת ההפרה למעמסה על השוכר, ויוכל לבטל את הסכם השכירות. הדבר דומה לפיטורי פועל המתרשל בעבודתו, וגורם נזקים שניתן לתקנם: במקרה כזה ניתן לפטרו אחרי שהוחזק וקיבל התראה, כמו שפסקו שו"ע ורמ"א, חו"מ סי' שו סעי' ח.

22. גם החוק הישראלי מתייחס למצב שבו אחד הצדדים מבקש לבטל את ההסכם. בחוק החוזים (תרופות) (סעיפים 6–7), נקבע שמי שנפגע מ'הפרה יסודית' של חוזה – כלומר 'הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה...' – רשאי לבטל את החוזה. נראה שהפרת חובת התיקונים במקרה זה עונה להגדרה זו, ולפיכך זכאי השוכר לבטל את ההסכם.

23. ראו מגן האלף, או"ח סי' תלז ס"ק ז: 'שוכר בית שצריך לו מיד ליכנס לדור בתוכו, איך ימתין עד שיתוקן ויהיה מוטל באשפה?!'. לדבריו, דברי הרא"ש (לעיל בהערה 18), שהורה שיש לקיים את ההסכם אם ניתן לתקן את התקלה, נאמרו במי שאינו זקוק מיָדית לבית. וכן כתב הב"ח, חו"מ סי' רלב אות ד ד"ה אין מחשבין פחת המום.

24. נקטנו בשני מרכיבים יחסיים: 'בזמן סביר' ו-'מקשה מאוד'. מרכיבים אלו צריכים להיבחן בכל מקרה ומקרה לגופו.

בחזרה לעמוד התוכן